

G 20858
März/April 2014
Art.-Nr. 21832402
ISSN 0938-0175

GUG

Grundstücksmarkt und Grundstückswert

2 ■ 2014

www.gug-aktuell.de

Zeitschrift für
Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und
Wertermittlung

Herausgeber:
MinRat a. D. Prof. Dipl.-Ing.
Wolfgang Kleiber

Aus dem Inhalt

■ Grundzüge des selbständigen
Beweisverfahrens

Jürgen Ulrich
Seite 65

■ Typengutachten über Wohnraum-
mieten – nach BGH-Rechtsprechung
2010

Helmut Scherr
Seite 70

■ Bergschäden an Gebäuden

Detlev Finke
Seite 78

■ Absehen von der Festsetzung und
Erhebung von Ausgleichsbeträgen in
Bagatellfällen (§ 155 Abs. 3 BauGB)

Karl Heinz Mathony
Seite 87

■ Berücksichtigung von Instand-
haltungstau im Vergleichswert-
verfahren

Daniela Schaper
Seite 96

Werner Verlag

Typengutachten über Wohnraummieten – nach BGH-Rechtsprechung 2010

Helmut Scherr, Freiburg

Im Sachverständigenwesen gibt es mit dem sog. »Typengutachten« über Wohnraummieten ein neues Instrument zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen. In der Praxis wird sich zeigen, wie die Rechtsprechung des BGH vom 19.05.2010 umgesetzt werden kann und ob das Typengutachten künftig ein geeignetes Mittel zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen im portfoliobezogenen Wohnungsbestand sein wird.

1 Typengutachten im Kontext der weiteren Begründungsmittel zur Mieterhöhung – Rechtlicher Zusammenhang

1.1 Gesetzlicher und sozialer Kontext

Kommunale Wohnungsunternehmen stehen im Spannungsfeld zwischen sozialpolitischen und ökonomischen Interessen.

Wohnungsbestände sind einerseits an die Erfordernisse des demografischen Wandels der Gesellschaft durch klassische Modernisierungsmaßnahmen anzupassen, andererseits ist im Rahmen der Energiewende und der Zielvereinbarungen innerhalb der Europäischen Union

eine energetische Sanierungsrate von ca. 2–3 % des Gebäudebestandes pro Jahr als Zielgröße erforderlich.

In den nächsten Jahren wächst also der Bedarf bezüglich der energetischen Instandsetzung einzelner Gebäude und ganzer Quartiere. Kostenintensive energetische und klassische Modernisierungsmaßnahmen können jedoch nur realisiert werden, wenn adäquate Mieteinnahmen generiert werden.

Bei der Entscheidung über die Sanierung von Wohnungsbeständen ist die Sozialverträglichkeit von Wohnraum ein wichtiges Kriterium. Kommunale Wohnungsunternehmen verzichten häufig zugunsten der Sozialverträglichkeit über viele Jahre auf die Erhöhung von Bestandsmieten. Mieterhöhungen finden dann oftmals im Zuge einer Neuvermietung oder nach Modernisierungen statt. Mieteinnahmen, die durch regelmäßige Mieterhöhungen möglich wären, werden nicht realisiert.

Die Reduzierung der Differenz zwischen der ortsüblichen Miete und u.U. niedrigeren Bestandsmieten ist erforderlich, in der Folge sind Anpassungen der Bestandsmieten an die ortsübliche Vergleichsmiete im Laufe der Zeit unumgänglich.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes vom 19.05.2010¹ ist das sogenannte »Typengutachten« über Wohnraummieten ein neues Instrument im Bereich des Sachverständigenwesens.

Das »Typengutachten« über Wohnraummieten ist zur Durchsetzung von Mieterhöhungsansprüchen in besonderer Art und Weise geeignet, Mieterhöhungsmaßnahmen für Wohnungsbestände zu realisieren.

Das klassische Gutachten über den ortsüblichen Mietwert einer Wohnung unterscheidet sich vom Mietwerttypengutachten in mehrfacher Hinsicht.

Das Mietwertgutachten bezieht sich auf eine einzelne Mietwohnung und wird in der Regel von den örtlichen Gerichten in Auftrag gegeben. Es dient der Klärung von Rechtsstreitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter in Bezug auf die Angemessenheit der Miete. Im Einzelgutachten werden die Lage, die Ausstattung der Wohnung und alle sonstigen wertrelevanten Merkmale in allen Details erfasst, die zu bewertende Wohnung wird im Verhältnis zu anderen, ähnlichen Wohnungen analysiert, Wertabweichungen werden im Rahmen von Zu- oder Abschlägen ins Verhältnis zu der zu bewertenden Wohnung gesetzt.

Das Typenmietwertgutachten hingegen hat einen anderen Schwerpunkt, es dient zur Ermittlung der Ortsüblichkeit der Wohnraummiete im Hinblick auf den Wohnungsbestand einer Wohnungsgesellschaft und ist für »flächenhafte«, portfoliobezogene Mieterhöhung geeignet.

Da die beiden anderen gängigen Verfahren zur Durchsetzung von Mieterhöhungsansprüchen – Verweis auf den örtlichen Mietspiegel und die Benennung von Vergleichswohnungen –, von der praktischen Anwendung begrenzt sind, ist das Typengutachten künftig von zentraler Bedeutung.

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB) im frei finanzierten Wohnungsbau, er ist ein Mittel zur Begründung von Mieterhöhungen und steht – da keine Verpflichtung zur Aufstellung eines Mietspiegels besteht – gegenwärtig lediglich in 15 % der Städte in der Bundesrepublik zur Verfügung, d.h. in 316 von 2.064 Städten. In der Praxis können in 1.738 Städten nur Mietspiegel benach-

¹ BGH, Urt. vom 19.05.2010 – VIII ZR 122/09 –, GuG 2011, 120 und BGH, Urt. vom 30.09.2009 – VIII ZR 276/08 –, ZMR 2010, 274.

barter Städte herangezogen werden, eine methodisch wenig realistische Vorgehensweise.

Als weiteres Begründungsmittel ist die Benennung von drei Vergleichswohnungen für eine Mieterhöhung vorgesehen, hier besteht die Problematik, dass der Vermieter die Vergleichswohnungen exakt bezeichnen muss, sodass der Mieter sie auch ohne nennenswerte Schwierigkeiten auffinden kann, ansonsten besteht für den Vermieter das Risiko, dass eine Mieterhöhung nicht wirksam wird.² Die Benennung von Vergleichswohnungen ist für »flächenhafte« Mieterhöhung von Wohnungsbeständen wenig geeignet.

1.2 BGH-Rechtsprechung

Zum Thema Sachverständigengutachten hat der BGH entschieden, dass für eine Mieterhöhung auch ein so genanntes Typengutachten als Begründung ausreicht. Damit ist ein Gutachten gemeint, das sich nicht unmittelbar auf die konkrete Wohnung, sondern auf andere, nach Größe und Ausstattung vergleichbare Räumlichkeiten bezieht.³ Im Falle der Begründung eines Mieterhöhungsverlangens durch ein Sachverständigengutachten ist die Begründungspflicht erfüllt, wenn der Sachverständige eine Aussage über die tatsächliche, ortsübliche Vergleichsmiete trifft und die zu beurteilende Wohnung in das ortsübliche Preisgefüge einordnet. Auch ein so genanntes Mietwerttypengutachten versetzt den Mieter in die Lage, der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachzugehen und diese zumindest ansatzweise zu überprüfen. Die zur Begutachtung herangezogenen Wohnungen können dabei auch aus dem eigenen Bestand des Vermieters stammen.

2 Typengutachten in der Praxis

Im Rahmen einer Erstattung eines Mietwerttypengutachtens für eine Wohnungsbaugesellschaft werden die Aufgabenstellung und ein »Typengutachten über Wohnraummieten« vorgestellt.

Die durch das Mietwerttypengutachten vorgegebene Aufgabenstellung bestand in einer Analyse des Wohnungsbestandes der Wohnungsbaugesellschaften A, unter der Maßgabe einer systematischen Einordnung der Wohnlagequalität, der Wohnungstypen und damit verbunden der Ableitung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die einzelnen Wohnungen, im vorliegenden Beispiel ca. 1.000 Mietwohnungen.

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH A. bewirtschaftet aktuell einen Mietwohnungsbestand von ca. 1.500 Wohnungen im Stadtgebiet A. (Baden-Württemberg), aufgrund sozialer Aspekte verzichtete das Unternehmen seit 2005 auf die Erhöhungen der Bestandsmieten. Nach Vollmodernisierungen von Wohngebäuden oder bei Neuvermietungen wurden die Mieten moderat an die Immobilienmarktentwicklung angepasst.

Erhebliche Abweichungen der ortsüblichen Vergleichsmieten von den Bestandsmieten waren festzustellen, sodass von der Wohnungsbaugesellschaft A flächendeckende Mieterhöhungen durchgeführt werden sollten, um die Mieten an die orts-

übliche Vergleichsmiete zumindest heranzuführen. Im Rahmen der Analyse wurden ausschließlich die Netto-Kaltmieten für freifinanzierten Wohnraum berücksichtigt.

Der Durchschnitt der aktuellen Mieten lag in der Summe 2013 bei 4,90 €/m², ohne Neubau- oder generalsanierte Objekte bei 4,74 €/m² Wohnfläche, insgesamt lagen ca. 75 % aller Wohnungsmieten im Bestand unterhalb des festgesetzten Grundsicherungsbetrages von 5,33 €/m².

Nachdem eine Ortsbesichtigung von ca. 10 % der Vergleichswohnungen, d.h. rd. 100 Wohnungen durchgeführt wurde, war es möglich, eine systematische Analyse der Gebäudetypen und der Wohnungstypen durchzuführen.

Durch die systematische Ableitung der Mietdaten war es möglich, einen generellen Überblick über die Wohnungsmieten zu erhalten, d.h. die Mietentwicklung konnte in Bezug auf die Wohnlage, die Innenausstattung der Wohnungen und den Sanierungszustand der Außenhülle der Gebäude systematisch im Gesamtzusammenhang eingeordnet werden.

Der Vorteil dieser Methode bestand darin, dass im Rahmen einer Gesamtschau die Angemessenheit der Mieten in Bezug auf die Ausstattung der Gebäude und die Wohnlage beurteilt werden konnte.

Im Rahmen der Bewertung des Wohnungsbestandes der Wohnungsbaugesellschaft A. wurden rd. 1.000 Mietwohnungen im Hinblick auf die ortsübliche Miete bewertet, es wurden insgesamt ca. 40 Mietwerttypengutachten erstellt.

Die Anzahl der Mietwertgutachten hing im konkreten Einzelfall von der Homogenität des Wohnungsbestandes ab, es wurden verschiedene Objektkategorien gebildet, um die entsprechenden Wohnungen im Hinblick auf die Wohnlage, den Wohnungstyp und die Beschaffenheit der Wohnung einordnen zu können.

Hilfreich hierbei war, dass der Wohnungsbestand der Wohnungsgesellschaft im Hinblick auf die Innenausstattung der Wohnungen akribisch erfasst wurde und entsprechend ihrem Bauunterhaltungszustand in die Kategorie »saniert, unsaniert und teilsaniert« eingestuft wurde.

Der Bestand der Wohnungsbaugesellschaft verteilte sich im Schwerpunkt auf drei Wohngebieten. Diese Wohngebiete haben in Bezug auf ihre Wohnlagequalität jeweils einen überwiegend einheitlichen Charakter und wurden insofern im Einzelnen und für sich analysiert.

Die Objekte an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet wurden im Hinblick auf ihren Bauzustand (Sanierung der Außenhülle im Hinblick auf Fassade und Dach) und die Innenausstattung (saniert, unsaniert, teilsaniert) analysiert.

Eine eigene Objektkategorie bildeten die Reihen- und Doppelhäuser sowie die Hochhauswohnungen.

² BGH, Urt. vom 18.12.2002 – VIII ZR 141/02 –, ZMR 2003, 406.

³ BGH, BGH, Urt. vom 19.05.2010 – VIII ZR 122/09 –, GuG 2011, 120 und BGH, Urt. vom 30.09.2009 – VIII ZR 276/08 –, ZMR 2010, 274.

Im ersten Teil des Gutachtens werden die systematischen Verfahrensweisen zur Ermittlung der angemessenen, ortsüblichen Vergleichsmiete erläutert. Anschließend werden die rechtlichen Begrifflichkeiten der ortsüblichen Vergleichsmiete und der mietpreisbildenden Wohnwert-merkmale nach § 558 BGB benannt. Im Rahmen der Objektbeschreibung werden Detailangaben zum Grundstück, Ortsangaben und Angaben zur Wohn- und Verkehrslage erläutert. Im Gutachten werden die Eigenschaften des Gebäudes, der Außenanlagen und der Wohnungen näher betrachtet. Dabei wird auf die Baukonzeption der Wohnungen, den Bau- und Unterhaltungszustand, energetische Gebäudemodernisierungen und den Ist-Zustand sowie die energetische Bauqualität anhand der Energieausweise und Bauzahlen eingegangen.

Im zweiten Teil des Gutachtens werden systematische Erläuterungen zu den Mietdaten dargestellt, es werden Mieten aus dem Bestand der Wohnungsbaugesellschaft A (mittels des Index für Wohnungsmieten des statistischen Landesamtes auf einen Mittelwert der letzten vier Jahre gerechnet), als auch Vergleichsmieten anderer Wohnungsunternehmen, aus anderen Wohngebieten herangezogen wurden. Die Berücksichtigung von Wohnungen außerhalb des betrachteten Wohngebiets ist im Gesamtzusammenhang sinnvoll, um den Blickwinkel zu vergrößern. Zusätzlich wurden Angaben aus dem städtischen Gutachterausschuss mit einbezogen. Mittels der recherchierten Informationen und des gesichteten Datenmaterials wird an dieser Stelle der Wert der ortsüblichen Vergleichsmiete ermittelt.

Nach der Ortsbesichtigung hatten sich drei jeweils homogene Wohngebiete im Gebäudebestand herauskristallisiert, die – jedes Wohngebiet für sich genommen – aufgrund der Wohnlage und des Bautyps der Gebäude weitgehend einheitlich gestaltet waren.

Im Wohngebiet A waren überwiegend zweigeschossige Wohnhäuser mit rd. 20 Wohneinheiten aus der Baujahresgruppe der 1950er Jahre vorzufinden. Im Wohngebiet B waren dreigeschossige Wohnhäuser mit 10–20 Wohneinheiten der 1960er Jahre vorhanden und im Wohngebiet C dreigeschossige Mehrfamilienwohnhäuser im Standard der 1950er Jahre.

Die Wohnlagen der drei homogen bebauten Wohngebiete unterschieden sich in Bezug auf die Wohnqualität in erheblichem Umfang, es handelte sich einerseits um recht zentral gelegene, innerörtliche, gute Wohnlagen, andererseits um einfache bis mittlere Wohnlagen mit dezentraler Lage am Stadtrand.

Die Analyse der Wohnungsmieten bezog sich auf den Wohnungstyp der 2-, 3-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen und führte zunächst insofern zu adäquaten Ergebnissen, als dass die ungünstiger gelegenen Wohnlagen niedrigere Kaltmieten, und die besseren Wohnlagen in Relation etwas höhere Nettokaltmieten aufwiesen.

Ein weiteres Differenzierungsmerkmal zwischen den drei homogenen Bestandswohngebieten bestand im energetischen Sanierungszustand der Gebäudeaußenhülle, dem Sanierungszustand der Innenausstattung der Gebäude und der haustechnischen Ausstattung.

Als zusätzliche Objektkategorien im Wohnungsbestand der Wohnungsbaugesellschaft A. wurden Bestandswohngebiete mit energetischer Vollmodernisierung und klassischen Modernisierungsmaßnahmen (Balkonanbauten, bzw. Balkonvergrößerungen) ausgewiesen, d.h. bei diesen Gebäuden wurden sowohl die Außenhülle, als auch die Innenausstattung und die haustechnische Ausstattung voll umfänglich nach EnEV saniert.

Bestandswohngebiete ohne Sanierung der Außenhülle sowie der Gebäudetyp der Reihen-, Doppel- und Hochhäuser waren weitere Objektkategorien, für die jeweils eigene Mietwerttypengutachten erstellt wurden.

Nachfolgend möchte ich einen Auszug aus der Objektkategorie der 4- und 5-Zimmerwohnungen darstellen, Differenzierungsmerkmale bestanden im Sanierungszustand der Innenausstattung, hier als »teilsaniert« bezeichnet und der Lage in einem homogenen Wohngebiet.

3 Beispiel eines Typengutachtens (auszugsweise)

Bewertungsobjekte:

4- und 5-Zimmer-Wohnungen im Wohngebiet »K.-straße«, teilsaniert

Wohngebäude: K.-straße 1–11, 2–4, 8/14/16, 20–22–24, 23–25, 27–49, 51–77, 79–91

78xxx Musterstadt

Auftraggeber:

Städtische Wohnungsbaugesellschaft A.

Musterstr. 1

78xxx Musterstadt

Abgeschlossen:

xxxx

Ausfertigung:

Nr. 1

1) Gebäude- und Wohnungsbeschreibung, Außenanlagen

- K.-straße 1–3: Wohngebäude mit zwei Hauseingängen und 12 WE, 2- u. 4-Zi.-Whgn.
- K.-straße 2: Wohngebäude mit einem Hauseingang und 6 WE, 5-Zi.-Whgn., davon wird die Wohnung im EG links als Bürgerbüro genutzt
- K.-straße 4: Wohngebäude mit einem Hauseingang und 6 WE, 5-Zi.-Whgn.
- K.-straße 5–7: Wohngebäude mit zwei Hauseingängen und 12 WE, 2- u. 4-Zi. Whgn.
- K.-straße 9–11: Wohngebäude mit zwei Hauseingängen und 12 WE, 2- u. 4-Zi. Whgn.
- K.-straße 8: Wohngebäude mit einem Hauseingang und 24 WE, 2- u. 3-Zi. Whgn.
- K.-straße 14: Wohngebäude mit einem Hauseingang und 24 WE, 2- u. 3-Zi. Whgn.
- K.-straße 16: Wohngebäude mit einem Hauseingang und 24 WE, 2- u. 3-Zi. Whgn.

<u>K.-straße 20:</u>	Wohngebäude mit einem Hauseingang und 32 WE, 2- u. 3-Zi. Whgn.
<u>K.-straße 22:</u>	Wohngebäude mit einem Hauseingang und 32 WE, 2- u. 3-Zi. Whgn.
<u>K.-straße 24:</u>	Wohngebäude mit einem Hauseingang und 32 WE, 2- u. 3-Zi. Whgn.
<u>K.-straße 23:</u>	Wohngebäude mit einem Hauseingang und 6 WE, 4-Zi. Whgn.
<u>K.-straße 25:</u>	Wohngebäude mit einem Hauseingang und 6 WE, 4-Zi. Whgn.
<u>K.-straße 27–29:</u>	Wohngebäude mit zwei Hauseingängen und 12 WE, 3-Zi. Whgn.
<u>K.-straße 31–33:</u>	Wohngebäude mit zwei Hauseingängen und 12 WE, 3- Zi. Whgn.
<u>K.-straße 37–39:</u>	Wohngebäude mit zwei Hauseingängen und 12 WE, 3- Zi. Whgn.
<u>K.-straße 41–43:</u>	Wohngebäude mit zwei Hauseingängen und 12 WE, 3- Zi. Whgn.
<u>K.-straße 47–49:</u>	Wohngebäude mit zwei Hauseingängen und 12 WE, 3- Zi. Whgn.
<u>K.-straße 51–53:</u>	Wohngebäude mit zwei Hauseingängen und 12 WE, 4- Zi. Whgn.
<u>K.-straße 55–57:</u>	Wohngebäude mit zwei Hauseingängen und 12 WE, 3- Zi. Whgn.
<u>K.-straße 79:</u>	Wohngebäude mit einem Hauseingang und 8 WE, 5- Zi. Whgn.
<u>K.-straße 81–83:</u>	Wohngebäude mit zwei Hauseingängen und 16 WE, 3- Zi. Whgn.
<u>K.-straße 85–87:</u>	Wohngebäude mit zwei Hauseingängen und 16 WE, 3- Zi. Whgn.
<u>K.-straße 89–91:</u>	Wohngebäude mit zwei Hauseingängen und 16 WE, 5- Zi. Whgn.

Ursprungsbaujahr 1959: K.-straße 1–11, 2/4, 20–91

Ursprungsbaujahr 1963: K.-straße 8/14/16, Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz

Ursprungsbaujahr 1954: S.-straße 51, 53, 55

Teilmodernisierung ca. im Jahr 1998, Fenster (U- Wert: 1,3) und Elektroinstallation, Fassadendämmung mit ca. 8 cm Dämmstärke (die Laubengang- Wohnhäuser K.-straße 20, 22, 24 und S.-straße 51, 53, 55 wurden nur an der Nordfassade mit Wärmedämmung versehen; keine Modernisierung der Wohnhäuser K.-straße 8/14/16).

Die zu bewertenden 13 »4-Zimmer-Wohnungen« im Erd-, 1. und 2. Obergeschoss der Wohnhäuser K.-straße 1–3, 5–7, 23–25, 51–53, 59–61, 67–69, 75–77 haben eine Wohnfläche zwischen ca. 88,85 m² und 103,13 m², die zu bewertenden 8 »5-Zimmer-Wohnungen« im Erd-, 1., 2. und 3. Obergeschoss der Wohnhäuser K.-straße 2, 79, 89–91 haben eine Wohnfläche zwischen ca. 102,75 m² und 130,50 m²: 4-bzw. 5-Zimmer-Wohnung mit Flur/Diele, Badezimmer, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, zwei bzw. drei Kinderzimmer, Balkon, Abstellraum in der Wohnung bzw. Kellerraum im Kellergeschoss.

Art der Gebäude: freistehende Mehrfamilienwohnhäuser mit einem oder zwei Hauseingängen, zwei-, drei- und achtgeschossig mit Balkonen

Konstruktionsart:	massiv
Baujahr:	1959: K.-straße 1–11, 2/4, 20–91 1963: K.-straße 8/14/16, Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz 1954: S.-straße 51, 53, 55
Wärmeschutz, Schallschutz:	im Jahr 1998, Fenster (U-Wert: 1,3) und Elektroinstallation, Fassadendämmung mit ca. 8 cm Dämmstärke (die Laubengang-Wohnhäuser K.-straße 20, 22, 24 und S.-straße 51, 53, 55 wurden nur an der Nordfassade mit Wärmedämmung versehen; keine Modernisierung der Wohnhäuser K.-straße 8/14/16).keine allgemeinen Auffälligkeiten in Bezug auf Schallschutz
Geschosse:	zwei-, drei- und achtgeschossige Wohnhäuser, Vollunterkellerung
Dachform:	Satteldach bzw. K.-straße 8/14/16 mit Flachdach
Dachkonstruktion:	Holzdachkonstruktion in zimmermannsmäßiger Ausführung, ohne Dachgauben bzw. K.-straße 8/14/16 mit Betondach
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung bzw. K.-straße 8/14/16 vermutlich mit Bitumenbahnen und Kiesschüttung
Außenansicht:	Putzfassade, Sockel farblich abgesetzt, Briefkastenanlage an der Außenwand bzw. im Haustürelement integriert K.-straße 8/14/16, Sichtbeton strukturiert bzw. gestrichen, Fliesen am Eingangsbereich
Treppen:	zweiläufige Treppen mit Werksteinbelag, Stahlgeländer mit kunststoffüberzogenem Handlauf bzw. mit Holzhandlauf, Treppenhäuser überwiegend renoviert
Fenster:	1998, Kunststofffenster mit Isolierverglasung (U-Wert: 1,3), Kunststoff-Rollläden, teilweise Aufsatz-Rollläden vermutlich 1980er Jahre, K.-straße 8/14/16: Holzfenster mit Isolierverglasung, Treppenhaus mit Oberlichtern/Rauchabzug
Aufzug:	K.-straße 8/14/16: Baujahr 1962, Fabrikat: Zeitvogel, Baden-Baden, 8 Personen, max. Tragkraft: 600 kg
Türen:	Hauseingangstüren: Glastürelemente in Stahlkonstruktion mit integrierter Klingel- und Briefkastenanlage, teilweise Briefkästen im Treppenhaus; K.-straße 8/14/16 mit Holztürelement mit integrierter Klingelanlage, Briefkästen im Treppenhaus;
Wohnungseingangstüren:	teilweise glatte, beschichtete, massive Türen mit Glasoberlicht; teilweise Original-Holztüren im Altzustand;

	Innentüren: glatt abgesperrte Türen mit Stahlzargen, teilweise mit Glasausschnitt
Bodenbeläge:	unterschiedliche Beläge, PVC-, Laminat-, Original- Holzparkett- Beläge bzw. Kunststoffbeläge in den Wohnräumen, Fliesen bzw. Kunststoffbeläge im Bad und der Küche, Balkone mit Klinkerplatten bzw. Kunststoffbelag, Treppenhäuser: Feinsteinzeug-Belag; Treppenhäuser K.-straße 8/14/16: PVC-Belag
Wände/Decken	Tapezierung: überwiegend Raufaser; Bäder teilweise raumhoch bzw. auf ca. 2,00 m hoch gefliest, teilweise im Altzustand, Fliesenschild in der Küche
Heizung:	Gas- Zentralheizung mit Warmwasserversorgung, Radiatorenheizkörper
Sanitärinstallation:	Badezimmer weitgehend im Altzustand der 1970er Jahre, bestehend aus Einbaubadewanne, Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten bzw. wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, teilweise separates Gäste-WC, Waschmaschinenanschluss teilweise in den Küchen bzw. Bädern; Bäder vereinzelt modernisiert
K.-straße 8/14/16:	Badezimmer weitgehend modernisiert: Badezimmer bestehend aus Einbaubadewanne, Waschbecken, wandhängendem WC, teilweise separates Gäste-WC
Elektroinstallation:	ca. im Jahr 1998 modernisiert mit Kippschalter; keine Modernisierung der Elektroinstallation in den Wohnhäusern K.-straße 8/14/16
Besondere Bauteile:	Balkone, Eingangspodeste/-dach
Sonstiges:	Sprechanlage mit Türöffner, Waschküche im KG, Rauchmelder
Modernisierung:	Teilmodernisierung ca. im Jahr 1998, Fenster (U-Wert: 1,3) und Elektroinstallation, Fassadendämmung mit ca. 8 cm Dämmstärke (die Laubengang-Wohnhäuser K.-straße 20, 22, 24 und S.-straße 51, 53, 55 wurden nur an der Nordfassade mit Wärmedämmung versehen; keine Modernisierung der Wohnhäuser K.-straße 8/14/16). Teilmodernisierung: Wand- und Bodenbeläge überwiegend mit Raufasertapete und PVC- bzw. Laminatbodenbelägen, teilweise Badeinrichtung.

Außenanlagen

Die befestigten Freiflächen wie Pkw- Stellplätze, Zufahrts- und Zugangswege sind asphaltiert, große Laub- und Nadelbäume stehen auf den Grünanlagen, großzügige Rasenflächen.

2) Baukonzeption der 4- bzw. 5-Zi.-Wohnungen mit Balkon

4- bzw. 5-Zimmer-Wohnungen mit Küche, Bad, Flur/Diele, Balkon. Abgeschlossene Wohnungen, Nebenräume: Abstellraum in der Wohnung bzw. Kellerraum. Auf jeder Etage befinden sich jeweils zwei Wohneinheiten.

Kompakte Grundrissgestaltung der 50er und 60er Jahre, gute Raumaufteilung, ökonomische Grundrisskonzeption, Balkon mit gutem Nutzwert, ca. 88,85 m² bis 103,13 m² Wohnfläche der 4-Zimmer-Wohnungen, bzw. ca. 102,75 m² bis 130,50 m² Wohnfläche der 5-Zimmer-Wohnungen: Es stehen teilweise Garagenstellplätze zur Verfügung, Stellplätze im Freien sind auf dem Grundstück vorhanden.

Besonnung/Belichtung: Die Belichtung und Besonnung ist insgesamt als gut einzustufen.

Gesamteindruck:

mittlerer Ausstattungsstandard, guter Zustand der Fenster, der Fassade und der Elektroinstallation durch Teilmodernisierung im Jahr 1998, Bad, Heizkörper und Wohnungseingangstür teilweise im Altzustand.

3) Bau- und Unterhaltungszustand

K.-straße 1–11, 2–4, 20–22–24, 23–25, 27–49, 51–77, 79–91, S.-straße 51–55:

Die Wohnungen sind gepflegt, teilweise guter Zustand von Wand- und Bodenbelägen, Badezimmer teilweise im Altzustand der 70er Jahre, guter Zustand der Fenster durch Modernisierung im Jahr 1998. Die Treppenhäuser wurden in der damals üblichen Bauweise errichtet, massive Betontreppe mit Werksteinbelägen, Stahlgeländer.

K.-straße 8/14/16:

Guter Zustand der Innentüren, Bodenbeläge, Heizkörper und Bäder, durchschnittlicher Zustand der Wand- und Deckenbeläge. Treppenhäuser mit Aufzug in gutem Bauzustand. Signifikante Mängel wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

4) Energetische Gebäudemodernisierung, Ist-Zustand

K.-straße 1–11, 2–4, 20–22–24, 23–25, 27–49, 51–77, 79–91, S.-straße 51–55:

Teilmodernisierung der Gebäudeaußenhülle: ca. 8 cm Fassadendämmung, Fenster

(U-Wert: 1,3). Die Hauseingangstüren wurden teilweise erneuert.

K.-straße 8/14/16:

keine Modernisierung der Gebäudeaußenhülle.

Die Maßnahmenbeschreibungen zur Verbesserung der Energieeffizienz im Energieausweis für Wohngebäude nach §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) lauten in der Regel:

Wärmedämmung der obersten Geschossdecke (Wärmedämmung von oben, d = 24 cm, WLG 035), Wärmedämmung der Kellerdecke (Wärmedämmung von unten, d = 12 cm, WLG 035), Wärmedämmung der Außenwand (Wärmedämmung Außenwand, d = 14 cm, WLG 035), Austausch der Fenster durch Wärmeschutzfenster (Wärmedurchgangskoeffizient

$U_w = 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$)

5) Energetische Bauqualität – Energieausweise nach berechnetem Energieverbrauch

Der Sachverständige erhielt vom Auftraggeber Energieausweise für Wohngebäude nach §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV). Die

energetische Qualität der Gebäude wurde durch Berechnung des Energiebedarfes unter standardisierten Randbedingungen ermittelt, als sog. Bedarfsausweis. Der Energieausweis dient lediglich der Information, die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude, die Intension des Energieausweises ist es, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen. Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die EnEV vorgegeben, insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen (Annahme: Beheizung aller Wohnräume auf 19°C u.a.) erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch, die ausgewiesenen Werte wurden nach EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (An) ermittelt.

Der Energieverbrauch ist – entsprechend den Energieausweisen nach Bedarf – folgenden Energieeffizienzklassen zuzuordnen (Tabelle gekürzt):

Stand 2007:

K.-straße 1/3	= Primärenergiebedarf: 190 kWh/(m ² a)	= Effizienzklasse F
K.-straße 5/7	= Primärenergiebedarf: 190 kWh/(m ² a)	= Effizienzklasse F
K.-straße 9/11	= Primärenergiebedarf: 187 kWh/(m ² a)	= Effizienzklasse F
K.-straße 8	= Primärenergiebedarf: 271 kWh/(m ² a)	= Effizienzklasse G
K.-straße 14	= Primärenergiebedarf: 241 kWh/(m ² a)	= Effizienzklasse G
K.-straße 16	= Primärenergiebedarf: 254 kWh/(m ² a)	= Effizienzklasse G
K.-straße 2	= Primärenergiebedarf: 215 kWh/(m ² a)	= Effizienzklasse G
K.-straße 4	= Primärenergiebedarf: 210 kWh/(m ² a)	= Effizienzklasse G
K.-straße 20	= Primärenergiebedarf: 213 kWh/(m ² a)	= Effizienzklasse G
K.-straße 22	= Primärenergiebedarf: 224 kWh/(m ² a)	= Effizienzklasse G
S.-straße 53	= Primärenergiebedarf: 224 kWh/(m ² a)	= Effizienzklasse G
S.-straße 55	= Primärenergiebedarf: 222 kWh/(m ² a)	= Effizienzklasse G

A – KfW-Effizienzhaus 70- Standard – rund 30 % energetisch günstiger als die EnEV 2009

(vormals Energiesparhaus 40)

B – EnEV 2009 – Standard (vormals KfW-Energiesparhaus 60)

C – Niedrigenergiehauses: 55 bis 70 kWh Heizwärmebedarf pro m² Wohnfläche

D – typisch für kompakte Neubauten 2002–2007, die die damaligen EnEV- Anforderungen einhalten oder für hochwertig modernisierte Altbauten (20 bis 25 cm Dämmung und effiziente Heizungsanlage)

E – typisch für Einfamilienhäuser, die die EnEV-2002 Mindestanforderungen gerade einhalten (Mehrfamilienhäuser meist schon in D), oder für höherwertig modernisierte Altbauten

F – typisch für komplett modernisierte Altbauten

G – typisch für teilweise modernisierte Altbauten: Wärmeschutzmaßnahmen an Teilflächen

und/oder neue effizientere Zentralheizung

H – typisch für Altbauten mit Isolierverglasung und erneuerter Heizung

I – typisch für Altbauten im Urzustand mit Einfachverglasung und ineffizienter Zentralheizung

J – typisch für Bestandsgebäude mit Elektro-Nachtspeicherheizung bzw. Elektro-Öfen bzw. für Altbauten im Urzustand mit Standardkessel und mäßig gedämmten Verteilleitungen.

Zusammenfassung und Fazit:

Der Primärenergiebedarf der Bestandsgebäude in der Bandbreite von 181 bis 271 kWh/(m²a) gemäß den vorgelegten Energieausweisen nach Bedarf entspricht nach einer Untersuchung des Instituts Wohnen und Umwelt weitgehend dem typischen Standard für Mehrfamilienwohnhäuser der Baualtersklasse der 1950/1960er Jahre. Der durchschnittliche Primärenergiebedarf für Heizung und Warmwasser wurde mit 233 bis 263 kWh/(m²a) ermittelt, siehe Tabelle.

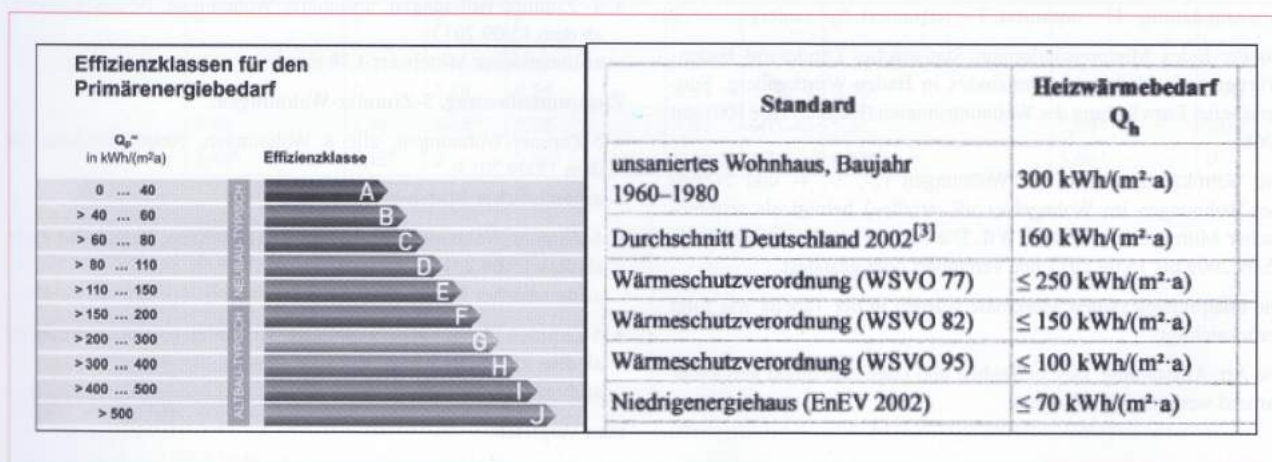


Abbildung 1: Energieeffizienz-Klassifizierung⁴

⁴ Quelle: Energieeffizienz-Klassifizierung: Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU), Rheinstraße 65, 64295 Darmstadt.

Gebäudetyp	Baualter-		TABULA	beheizte	Heiz-	Endenergiebedarf				Primärenergie-		CO2-	Energie-					
	klasse					Energie-	Wohn-	wärme-	bezogen auf oberen Heizwert					bedarf		Emissionen	kosten	
	Code	TABULA Code							bezugs-	fläche	fossile			Biomasse	Strom			Fern-
Bezugsfläche: beheizte Wohnfläche																		
m²																		
kWh/(m²a)																		
kWh/(m²a)																		
kWh/(m²a)																		
kWh/(m²a)																		
kWh/(m²a)																		
kWh/(m²a)																		
kWh/(m²a)																		
kg/(m²a)																		
€/m²a																		
verfahren / korrigiert auf MFH	MFH_A	DE.N.MFH.01.Gen	... 1859	677,5	615,9	190,1	256,4	0,0	1,5	0,0	299,8	299,2	68,1	16,4				
	MFH_B	DE.N.MFH.02.Gen	1860 ... 1918	312,4	284,0	143,8	221,5	0,0	1,9	0,0	249,5	248,7	56,7	13,7				
	MFH_C	DE.N.MFH.03.Gen	1919 ... 1948	385,0	350,0	168,1	246,8	0,0	1,7	0,0	276,7	276,0	62,9	15,2				
	MFH_D	DE.N.MFH.04.Gen	1949 ... 1957	632,3	574,8	156,2	234,1	0,0	1,8	0,0	263,0	262,3	59,8	14,4				
	MFH_E	DE.N.MFH.05.Gen	1958 ... 1968	3129,1	2844,6	129,7	207,0	0,0	2,1	0,0	233,9	233,1	53,2	12,8				
	MFH_F	DE.N.MFH.06.Gen	1969 ... 1978	468,6	426,0	134,0	211,5	0,0	2,0	0,0	238,7	237,9	54,2	13,1				
	MFH_G	DE.N.MFH.07.Gen	1979 ... 1983	654,0	594,5	118,3	194,9	0,0	2,1	0,0	220,8	219,9	50,2	12,1				
	MFH_H	DE.N.MFH.08.Gen	1984 ... 1994	778,1	707,4	122,9	200,1	0,0	2,1	0,0	226,4	225,6	51,4	12,4				
	MFH_I	DE.N.MFH.09.Gen	1995 ... 2001	834,9	759,0	92,8	167,7	0,0	2,3	0,0	191,5	190,5	43,5	10,5				
	MFH_J	DE.N.MFH.10.Gen	2002 ... 2009	2190,1	1991,0	79,9	153,7	0,0	2,4	0,0	176,2	175,3	40,1	9,7				

Abbildung 2: Referenzwerte End- und Primärenergiebedarf, Bezugsgröße: beheizte Wohnfläche⁵

6) Vergleichsmieten – Bestandsmieten der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft A.

Vergleichsobjekte, 2-, 3-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen

Es handelt sich bei den Vergleichsobjekten um 2-, 3-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen aus den Wohngebäuden im K.-straße und der S.-straße, Auswertung der Ist-Mieten des letzten 4-Jahreszeitraumes von insgesamt 130 Wohnungen.

7) Ortsübliche Vergleichsmiete – Berechnung

Zusammenfassung, 4-Zimmer-Wohnungen:

- 4-Zimmer-Wohnungen, alle 13 Wohnungen, Nettokaltmieten ab dem 15.09.2013: arithmetischer Mittelwert 4,89 €/m²
- 4-Zimmer-Wohnungen, teilsanierte Wohnungen, Nettokaltmieten ab dem 15.09.2013: arithmetischer Mittelwert 5,02 €/m²

Tabelle 1: Übersicht über die Wohnungen im Wohngebiet »K.-straße« (Tabelle stark abgekürzt)

Wohngebiet "Kanadaring", 2-, 3-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen, Durchschnitt ab 15.09.2009																
WE	Objekt	Hauseingang	Baujahr	Wohnfläche [m²]	Anzahl Räume	Lage	Innenausstattung	Kaltmiete	Betriebskosten	Heizkosten inkl Wasser/Abwasser	€/m² kalt	Vertragsbeginn	Index bis 15.09.2011 = 101,5	Index Mietpreisänderung	Miete über Index	
1	0053A.002	Kanadaring 1-3	1	1959	58,80	2,00	ER	T	333,00€	50,00€	107,00€	5,66€	01.06.2013	101,5/103,3	0,982575024	5,36€
2	0053A.009	Kanadaring 1-3	3	1959	58,80	2,00	1L	T	288,00€	44,00€	73,00€	4,90€	01.06.2010	101,5/99,9	1,016016016	4,98€
3	0053A.010	Kanadaring 1-3	3	1959	89,50	4,00	1R	T	419,20€	68,00€	148,00€	4,68€	01.06.2013	101,5/103,3	0,982575024	4,80€
4	0053B.024	Kanadaring 5-7	7	1959	89,50	4,00	2R	T	450,00€	70,00€	130,00€	5,03€	01.07.2011	101,5/101,4	1,000986193	5,03€
5	0053C.026	Kanadaring 9-11	9	1959	58,80	2,00	ER	T	280,00€	41,00€	90,00€	4,76€	01.05.2010	101,5/99,8	1,017034068	4,84€
6	0053C.030	Kanadaring 9-11	9	1959	58,80	2,00	2R	U	280,00€	41,00€	71,00€	4,76€	01.02.2010	101,5/99,4	1,021128761	4,86€
7	0053C.031	Kanadaring 9-11	11	1959	58,80	2,00	EL	T	313,00€	50,00€	55,00€	5,32€	01.11.2012	101,5/102,7	0,988315482	5,28€
8	0055A.002	Kanadaring 2	2	1959	102,75	5,00	ER	U	530,00€	90,00€	180,00€	5,16€	01.04.2013	101,5/103,2	0,983527132	5,08€
9	0055A.003	Kanadaring 2	2	1959	128,30	5,00	1L	U	541,00€	100,00€	200,00€	4,22€	01.05.2011	101,5/101,2	1,002964427	4,23€
10	0055A.005	Kanadaring 2	2	1959	130,50	5,00	2L	T	650,00€	100,00€	188,00€	4,98€	01.10.2012	101,5/102,5	0,990243902	4,93€
130	0063C.096	Schwarzwaldstr 55	65	1954	55,52	3,00	3R4	T	295,00€	80,00€	95,00€	5,31€	16.11.2012	101,5/102,7	0,988315482	5,25€
Wohnfläche der 130 Wohnungen											8.830,23	arithmetischer Mittelwert		5,07€		5,06€

Erläuterungen zu den Tabellen

Innenausstattung: U = unsaniert, T = teilsaniert, S = saniert

Quelle: Index Mietpreisänderung: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Verbraucherpreisindex in Baden-Württemberg, Sondertabelle: Entwicklung der Wohnungsmieten (Basis 2010 = 100) seit 1968

Die Nettokaltmiete der 130 Wohnungen (2-, 3-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen im Wohngebiet »K.-straße«) beträgt als arithmetischer Mittelwert 5,06 €/m² Wfl. Die Mieten wurden im Zeitraum 15.09.2009 bis 15.09.2013 neu vereinbart oder geändert.

Die mietspreisrelevanten Merkmale wurden in der Tabelle wie folgt berücksichtigt:

Die Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage sind direkt vergleichbar und weitgehend homogen.

- 4-Zimmer-Wohnungen, unsanierte Wohnungen, Nettokaltmieten ab dem 15.09.2013: arithmetischer Mittelwert 4,78 €/m²

Zusammenfassung, 5-Zimmer-Wohnungen:

- 5-Zimmer-Wohnungen, alle 8 Wohnungen, Nettokaltmieten ab dem 15.09.2013: arithmetischer Mittelwert 4,61 €/m²
- 5-Zimmer-Wohnungen, teilsanierte Wohnungen, Nettokaltmieten ab dem 15.09.2013: arithmetischer Mittelwert 4,54 €/m²
- 5-Zimmer-Wohnungen, unsanierte Wohnungen, Nettokaltmieten ab dem 15.09.2013: arithmetischer Mittelwert 4,71 €/m²

zum Vergleich:

5 Quelle: IWU, Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt, Deutsche Gebäudetypologie, 05/2011, S. 80.

Bestand	Anzahl	Wohngebiet »E.-straße«			Mittelwert Wohnungstyp
		unsaniert	teil-saniert	saniert	
2-Zi.-Whg.	5		5,48 €	5,29 €	5,44 €
3-Zi.-Whg.	40	4,54 €	5,08 €	5,28 €	5,10 €
4-Zi.-Whg.	10	5,06 €	5,21 €	5,15 €	5,17 €
Bestand	Anzahl	Wohngebiet »K.-straße«			Mittelwert Wohnungstyp
		unsaniert	teil-saniert	saniert	
2-Zi.-Whg.	43	5,28 €	5,25 €		5,06 €
3-Zi.-Whg.	66	5,11 €	5,03 €	4,61 €	5,03 €
4-Zi.-Whg.	13	4,78 €	5,02 €		4,89 €
5-Zi.-Whg.	8	4,71 €	4,54 €		4,61 €

Bestand	Anzahl	Wohngebiet »F.-straße«			Mittelwert Wohnungstyp
		unsaniert	teil-saniert	saniert	
1-Zi.-Whg.	2		5,20 €		5,20 €
2-Zi.-Whg.	5		5,16 €	4,93 €	5,02 €
3-Zi.-Whg.	20	4,93 €	4,83 €	5,01 €	4,88 €
4-Zi.-Whg.	6	5,08 €	4,87 €	4,87 €	4,90 €
5-Zi.-Whg.	2		5,08 €	4,85 €	4,96 €
6-Zi.-Whg.	1		4,24 €		4,24 €

Es ergeben sich folgende ortsübliche Vergleichsmieten für die verschiedenen Wohnungstypen:

Durchschnittliche, abgeglichene Nettokaltmiete in € nach Wohnungstyp und Wohngebiet									
Innen-ausstattung	2-Zi.-Whg.			3-Zi.-Whg.			4-,5-,6-Zi.-Whg.		
	E	F	K	E	F	K	E	F	K
U	0	0	5,28	4,54	4,93	5,11	5,06	5,08	4,78
T	5,48	5,16	5,28*	5,28	4,83	5,11	5,22	5,08*	5,02
S	5,48*	5,16*	0	5,28*	5,01	5,11*	5,22*	5,08*	0

Wohngebiet »E.-straße« = E
 Wohngebiet »K.-straße« = K
 Wohngebiet »F.-straße« = F
 Innenausstattung saniert = s
 Innenausstattung teilsaniert = t
 Innenausstattung unsaniert = u

Anmerkung zur Ermittlung der Vergleichsmiete:

1. Die Wohnlagen der drei Wohngebiete sind insgesamt als leicht unterdurchschnittlich bis gut einzustufen, die Bandbreite der Ist-Mieten diesbezüglich ist wenig volatil, dennoch sind Unterschiede in der Miethöhe festzustellen.
2. Der Umfang der Sanierung der Innenausstattung spielt bei der Festsetzung der Nettokaltmiete für die untersuchten Bestandsobjekte augenscheinlich eine geringe Rolle, die Differenz in der Ausstattungsqualität der Typen »teilsaniert« und »saniert« ist gering.
3. Der Zeitpunkt der Neuvermietung ist ein wesentliches mietpreisbildendes Bewertungsmerkmal.
4. Die Mietdaten werden abgeglichen, d.h. es werden beispielsweise Wohnungen der Kategorie mit »sanierter Innenausstattung« – bei denen statistisch ein geringerer Mietpreis festgestellt wurde als bei den Wohnungen mit »teilsanierter Innenausstattung« – auf das Mietpreisniveau der Wohnungen mit teilsanierter Innenausstattung sachgerecht angeglichen. Die angeglichenen Mietdaten sind mit einem Sternchen (*) gekennzeichnet.

B 2 – Bestandsobjekte an verschiedenen Einzelstandorten mit Modernisierung in Teilbereichen, Mieten ab 15.09.2009							
Anzahl Gesamt	Innenausstattung	Anzahl	unsaniert	Anzahl	teilsaniert	Anzahl	saniert
14	1- u. 2-Zi.-Whg.	1	4,95 €	9	6,40 €	4	4,95 €
12	3-Zi.-Whg.	1	4,72 €	5	5,41 €	6	5,56 €
12	3,5-, 4- u. 5-Zi.-Whg.	1	4,69 €	2	6,04 €	9	5,69 €
38	arith. Mittelwert		4,79 €		5,95 €		5,40 €
	arith. Mittelwert der Gesamtmiete:						5,76 €
	Abweichung vom arithmetischen Mittelwert		-20,25 %		3,29 %		-6,67 %

Die Wohnlage im Wohngebiet »K.-straße« ist als mittlere Wohnlage einzustufen und ist damit mit den Bestandsobjekten an verschiedenen Einzelstandorten mit Modernisierung in Teilbereichen nur bedingt vergleichbar. Homogenes Wohngebiet mit insgesamt 524 Wohnungen, ca. 2,5 Kilometer von der Innenstadt entfernt, in einem guten bis befriedigenden Wohnumfeld.

Die Nettokaltmiete in den Bestandsobjekten an verschiedenen Einzelstandorten mit Modernisierung in Teilbereichen, bezüglich teilsanierter 4-, 5-, 6-Zimmer-Wohnungen wurde mit 6,04 €/m² Wfl. ermittelt, im Mittel über alle Wohnungsgrößen mit 5,95 €/m² Wfl.

Die Nettokaltmiete im Wohngebiet »K.-straße« mit Modernisierung in Teilbereichen, bezüglich teilsanierter 4-Zimmer-Wohnungen wurde mit 5,02 €/m² Wfl und teilsanierter 5-Zimmer-Wohnungen wurde mit 4,54 €/m² Wfl. ermittelt.

Die 4- und 5- Zimmer- Wohnungen im **teilsanierten** Bauunterhaltungszustand im Wohngebiet »K.-straße« werden auf der Basis der abgeleiteten Vergleichsmiete – unter Berücksichtigung der Merkmale Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage – **mit 5,00 €/m² Wohnfläche als Nettokaltmiete und ortsübliche Vergleichsmiete bewertet.**

(Nettokaltmiete, ohne Berücksichtigung von Pkw- Stellplätzen, Betriebskostenumlagen sind in der Nettokaltmiete nicht berücksichtigt).

Dipl.-Bauingenieur (FH) Helmut Scherr öbvS

Sickingenstr. 3a

79117 Freiburg

Fon: 0761-707 59 48, Fax: 0761-707 59 46

E-Mail: info@svscherr.de

www.svscherr.de

Bergschäden an Gebäuden

Detlev Finke, Herten

Erneute Anmerkungen, vornehmlich zur Regulierungspraxis mit aktuellem Blick auf entsprechende Schadensbewertungen.

1 Vorbemerkung

Der Kern für das Bergschadensersatzrecht wesentlicher Vorschriften findet sich in den §§ 114 bis 121 Bundesberggesetz (BBergG). Die vergleichsweise geringe Anzahl der Vorschriften und deren überschaubarer Umfang lassen natürlich nicht erkennen, dass die konkrete Anspruchsprüfung mit (beweistechnisch »sicherer«) Ermittlung des Anspruchsumfanges sich in der Praxis nicht selten zielsicheren und abschließend-fest-

legenden Aussagen ein wenig entzieht. Die in den beteiligten Verkehrskreisen anzutreffende Begrifflichkeit der »Bergschadensregulierungspraxis« verdient deshalb, dass man ihr – im Rahmen der Grenzziehung durch gesetzliche Vorschriften – einen gewissen Bedeutungs- und Eigenständigkeitscharakter zugesteht – dies natürlich, ohne sich in Einforderung dort entwickelter pragmatischer Lösungen oder gegenteilig in pauschaler Anwendungskritik daran festzuklammern bzw. »festzubeißen«! In Anknüpfung an die Ausführungen des Ver-